

MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
LINGKAR SELATAN KOTA BATU DALAM PERSPEKTIF KEADILAN DAN
KESEJAHTERAAN

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
LUTFI ADITYA MAHENDRA
NIM: 201310110311330

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2019

SKRIPSI

Disusun oleh:

LUTFI ADITYA MAHENDRA

201310110311330

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 23 Juli 2019

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji I : Komariah, SH., M.Si., M.Hum

Penguji II : Tinuk Dwi Cahyani, SH., S.HL., M.Hum

The block contains four handwritten signatures in black ink, each written over a horizontal line. The first signature is at the top, followed by the second, then the third, and the fourth at the bottom. The signatures are stylized and cursive.

**MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
LINGKAR SELATAN KOTA BATU DALAM PERSPEKTIF Keadilan
DAN KESEJAHTERAAN**

Diajukan Oleh:

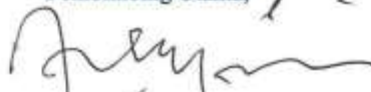
LUTFI ADITYA MAHENDRA

201310110311330

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 23 Juli 2019

Pembimbing Utama,



Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,



Sofyan Arief, SH., M.Kn



Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini dengan judul **“MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK JALAN LINGKAR SELATAN KOTA BATU DALAM PERSPEKTIF Keadilan dan Kesejahteraan”** secara akurat dan tepat waktu. Skripsi ini dibuat guna untuk menambah wawasan kajian keilmuan pendidikan tinggi dan juga digunakan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar kesarjanahan pada Jurusan Hukum Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang.

Terselesaikannya Tugas Akhir Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua Orang Tuaku dan saudariku. Karena telah senantiasa bersabar, mendoakan, dan mendukung hingga akhirnya saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Drs. Fauzan, M.Pd selaku Rektor yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini.
3. Dr. Tongat, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, dan seluruh jajaran Dekanat Fakultas Hukum atas izin untuk menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini.
4. Nu'man Aunuh, SH., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang yang senantiasa mengarahkan dan memberikan ilmu, motivasi, bimbingan dan masukan kepada penulis.
5. Bapak Sofyan Arief, SH., M.Kn selaku wali kelas program studi dan sekaligus pembimbing II yang senantiasa mengarahkan dan memberikan ilmu, motivasi, bimbingan dan masukan kepada penulis.
6. Ibu Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum, selaku pembimbing I tugas akhir saya yang selalu memberikan arahan dan ilmu yang sangat berharga bagi penulis.
7. Serta teman saya Adib yang telah memberikan dukungan, dan motivasi kepada penulis.
8. Dan seluruh pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Semoga segala doa, bantuan, bimbingan, dukungan ilmu, inspirasi dan motivasi yang telah diberikan kepada penulis, senantiasa mendapat balasan dan perlindungan dari Allah SWT.

Malang,.....Juli 2019

Penulis

Lutfi Aditya Mahendra

DAFTAR ISI

	Halaman
Cover / Sampul Dalam	i
Lembar Pengesahan	ii
Surat Pernyataan	iii
Ungkapan Pribadi / Motto	iv
Abstraksi	v
Abstract	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar isi	ix
Daftar Tabel	xii
Daftar Lampiran	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kegunaan Penelitian	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penelitian	15
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	16
1. Pengertian Pengadaan Tanah Menurut Para Ahli dan Hukum	16
2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	17
3. Unsur-Unsur Pengadaan Tanah	18
4. Asas-Asas Dalam Pengadaan Tanah	18
5. Tim Persiapan Pengadaan Tanah	19
6. Proses Pengadaan Tanah	20
B. Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	23
1. Pengertian Kepentingan Umum.....	23

2. Jenis-Jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	24
3. Perlindungan Hukum Pemilikan Tanah.....	25
4. Mekanisme dan Dasar Hukum Pengambilan Tanah Rakyat Untuk Pembangunan	28
5. Problematika Pengambilan Tanah Rakyat Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	32
1. Pengertian Ganti Rugi	32
2. Objek yang Diberikan Ganti Rugi	33
3. Bentuk Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	33
4. Cara Penilaian Ganti Rugi	35
D. Tinjauan Umum Tentang Penegakan Hukum	36
1. Pengertian Penegakan Hukum	36
2. Teori Penegakan Hukum	38
3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum	38
4. Komponen Penegakan Hukum	40

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kota Batu	41
1. Wilayah Geografis Kota Batu	41
2. Profil Penduduk Kota Batu	42
3. Jaringan Jalan di Wilayah Kota Batu	44
4. Profil Pengadaan Tanah	44
a. Instansi yang Memerlukan Tanah	44
b. Pemilik dan Objek yang Terkena Pengadaan Tanah Jalan Lingkar Selatan	45
c. Panitia Penyelenggara Pengadaan Tanah	46
B. Prosedur Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Selatan di Kecamatan Junrejo Kota Batu	47
1. Perencanaan	47
2. Persiapan	49
3. Pelaksanaan	49
4. Penyerahan Hasil	54
C. Kendala Pemerintah Kota Batu atau Penyelenggara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Selatan	59
D. Pemberian Ganti Rugi Kepada Pihak Yang Berhak Dalam Perspektif Keadilan dan Kesejahteraan	62

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	70
1. Prosedur Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil dalam Pengadaan Tanah di Kecamatan Junrejo Kota Batu	70
2. Kendala Pemerintah Kota Batu atau Penyelenggara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Selatan	71
3. Pemberian Ganti Rugi Kepada Pihak Yang Berhak Dalam Perspektif Keadilan dan Kesejahteraan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
DAFTAR INDEKS	76
LAMPIRAN	78



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Indikator Kependudukan Tahun 2016-2018.....	42
Tabel 2. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Tahun 2018	43
Tabel 3. Jumlah Penduduk Menurut Agama Tahun 2018	43
Tabel 4. Daftar Nama Pemilik, Luas dan Jenis tanah	45
Tabel 5. Bentuk Ganti Kerugian	57



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Peta Jaringan Jalan Pengadaan Tanah Tentang Pembangunan

Lampiran 2 : Jalan Lingkar Selatan Kota Batu

Lampiran 3 : Rencana Ruang RT RW Kota Batu 2010-2030

Lampiran 4 : Peta Titik Pembangunan Jalan Lingkar Selatan di Kecamatan
Junrejo Kota Batu

Lampiran 5 : Foto Udara Kajian BAPPEDA Pengadaan Tanah Jalan Lingkar
Selatan

Lampiran 6 : Surat Tugas Penulisan Skripsi

Lampiran 7 : Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 8 : Surat Pengantar Observasi dari Kampus

Lampiran 9 : Surat Balasan dari Kesbangpol Kota Batu

Lampiran 10 : Surat Balasan dari Kelurahan Dadaprejo Kota Batu

Lampiran 11 : Kartu Kendali bimbingan

Lampiran 12 : Berita Acara Rapat Persiapan Pengadaan Tanah Tahun 2013

Lampiran 13 : Surat Keputusan Gubernur Tahun 2014



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung : Penerbit Alumni, 1993.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Abdullah Syukur. 1987. Kumpulan Makalah “*Study Implementasi Latar Belakang Konsep Pendekatan dan Relevansinya Dalam Pembangunan*”, Persadi, Ujung Pandang.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007.
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada: 2006).
- AP Parlindungan, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*. Bandung: Mandar Maju. 1993.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2002).
- Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta. Margaretha Pustaka.
- Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Marghareta Pustaka, Jakarta Selatan.
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta,Djambatan, 1999.
- B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, Toko Gunung Agung, 2004.
- Bintoro Tjokromidjojo, *Teori Strategi Pembangunan Nasional*, Jakarta: P.T. Gunung Agung, 2000.
- C.T.S Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria (Keppres No. 55 Tahun 1993, pasal 1)*. Jakarta. Sinar Grafika.
- DN Sutanto, 2013, *Asas-Asas Pengadaan Tanah*,Yogyakarta, e-Journal, Fakultas Hukum, UAJY.
- Endrawati, Netty, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Nasional Menurut Kepres No. 55 Tahun 1993 Juncto Kepres No. 34 Tahun 2003*, dalam Jurnal Ilmiah Hukum LEGALITY volume 12 nomor 2 2004/2005, Malang: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
- Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008.
- John Salidenho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua (Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Maria S.W. Soemarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001.

- Muhadar, Rasnaningsih. *Viktimasi Kejahatan Di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta. LaksbangPRESSindo. 2006.
- Santoso Satroepoetro, *Pelaksanaan Latihan*, Jakarta: Gramedia, 2002.
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Ten Haar, dikutip dari John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta, Sinar Grafika 2007).
- Tim Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi keempat, Pusat bahasa, Jakarta, 2008.

Jurnal

- Boedi Harsono, *Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, suatu tinjauan Yuridis, makalah pada seminar Nasional Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1994.
- Fratmawati, 2006, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang*, e-Jurnal Hukum, Vol. 17 No. 1, Fakultas Hukum, UNDIP.
- Kondarus, *Quo Vadis Perpres No. 36 Tahun 2005*, Dalam Jurnal Keadilan vol. 4 No. 3, tahun 2005/2006, Jakarta: Pusat Kajian Hukum dan Keadilan.
- Makalah Seminar Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Tanggal 27 September 2012.
- Rifyal Ka'bah dalam Achmad Cholil, *Menyoal Legal Justice, Moral Justice Dan Social Justice Dalam Perkara Perdata*, (Maninjau: Artikel Hukum, 2009).
- Rifyal Ka'bah dalam Akhmad Kholil Irfan, *Keadilan Bagi Semua Orang Dan Pelaksanaannya Di Pengadilan*, (Kompasiana: 2014).
- Umar Said Sugiharjo, dkk, 2014, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang.
- Tim Redaksi, *Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Dalam Jurnal Keadilan vol. 4 No. 3, tahun 2005/2006, Jakarta: Pusat Kajian Hukum dan Keadilan.
- Widyarini Indriasti Wardani., 2016. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Telaah Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)*. Jurnal UNTAG.
- Yanto Sufriyadi, 2013, *Pengertian Kepentingan Umum Menurut Para Ahli*, Yogyakarta, Jurnal Hukum, Vol. 20 No.1, Fakultas Hukum, UIL.

Perundang-undangan

- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Perubahan Ke Empat Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang No. 14 tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Website

Antaranews, 17 Maret 2017.

BPS Kota Batu, 2018.

Humas.batukota.go.id, 2018.

Ralph Poluan, *Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Mass Rapid Transit (MRT) di Lebak Bulus Jakarta Selatan*, [http:// e-journal.uajy.ac.id](http://e-journal.uajy.ac.id).

Wawancara

Wawancara dengan Bapak Dino selaku staff BPKAD Kota Batu.

Wawancara dengan Bapak Alwi selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum Pengairan dan Bina Marga Batu.

Wawancara dengan Bapak Supaat selaku warga yang terkena dampak pembangunan jalan tembus di Kelurahan Dadprejo Kecamatan Junrejo Kota Batu.

Wawancara dengan Purwati selaku warga Kelurahan Dadaprejo Kecamatan Junrejo sebagai pemilik lahan.

